

VŠB – Technická univerzita Ostrava

Fakulta Ekonomická

Katedra veřejné ekonomiky

Aplikace vybraných přístupů při oceňování nemovitostí

**Application of Selected Approaches for Real Estate
Valuation**

Student:

Ondřej Nýdecký

Vedoucí bakalářské práce:

Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2018

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra veřejné ekonomiky

Zadání bakalářské práce

Student: **Ondřej Nýdecký**
Studijní program: B6202 Hospodářská politika a správa
Studijní obor: 6202R055 Veřejná ekonomika a správa
Téma: Aplikace vybraných přístupů při oceňování nemovitostí
Application of Selected Approaches for Real Estate Valuation
Jazyk vypracování: čeština

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Teorie oceňování nemovitých věcí
 3. Ocenění vybrané nemovitosti
 4. Interpretace výsledků a zhodnocení
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratek
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

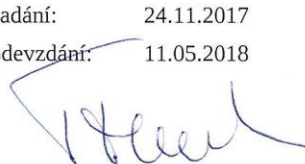
BRADÁČ, A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 4., přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, s. r. o., 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9.
SHAPIRO, E., D. MACKMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation*. 11th ed. New York: Routledge, 2013. ISBN 978-0-08-097116-2.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 24.11.2017

Datum odevzdání: 11.05.2018



doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Zdeněk Zmeškal
děkan fakulty

Prohlášení studenta:

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci vypracoval samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a uvedl jsem všechny použité podklady a literaturu.

V Ostravě dne 13. 7. 2018

.....
podpis studenta

PODĚKOVÁNÍ

Rád bych poděkoval Ing. Davidu Slavatovi, Ph.D. za odborné vedení a pomoc při vypracování bakalářské práce a také soudní znalkyni Markétě Kirchnerové za cenné rady při oceňování nemovitosti.

Obsah

1	Úvod.....	3
2	Teorie oceňování nemovitých věcí	4
2.1	Základní pojmy při oceňování majetku	4
2.2	Metody oceňování majetku	7
2.2.1	Administrativní oceňování	7
2.2.2	Tržní oceňování.....	7
2.2.3	Nákladová metoda.....	7
2.2.4	Výnosová metoda	11
2.2.5	Porovnávací metoda	13
2.3	Osoby oceňující majetek.....	17
2.4	Veřejná správa a oceňování.....	18
3	Ocenění vybrané nemovitosti	19
3.1	Popis města	19
3.2	Popis nemovitosti	19
3.3	Administrativní ocenění.....	21
3.3.1	Ocenění rodinného domu	21
3.3.2	Ocenění pozemků – zastavěná plocha a pozemky ve funkčním celku	24
3.3.3	Oceňování smíšených ovocných dřevin a smíšených porostů zjednodušeným způsobem podle § 47	26
3.3.4	Ocenění věcných břemen	26
3.3.5	Cena zjištěná administrativním porovnávacím způsobem.....	26
3.4	Tržní ocenění porovnávací metodou	27
3.4.1	Srovnávací nemovitosti.....	27
3.4.2	Základní databáze	32
3.4.3	Zjištění porovnávací hodnoty podle koeficientu odlišnosti.....	33
3.5	Tržní ocenění výnosovou metodou.....	35
3.5.1	Srovnávací nemovitosti.....	35
3.5.2	Zjištění ročního nájemného	37
3.5.3	Výpočet výnosové hodnoty metodou věčné renty	38
4	Interpretace výsledků a zhodnocení.....	39
4.1	Zhodnocení administrativního způsobu	39
4.2	Zhodnocení tržního způsobu porovnávacího.....	40
4.3	Zhodnocení výnosové tržní metody.....	41

4.4	Srovnání použitých metod	42
4.5	Daň z nabytí nemovitých věcí	43
5	Závěr	45
	Seznam zkratek	50
	Seznam příloh	53

1 Úvod

Oceňování nemovitého majetku je název pro postup, který je využíván při určování peněžní hodnoty věci. S oceňováním se setkáváme v každodenním životě. Nejčastěji však při nakupování a prodeji nemovitostí.

Hlavním právním předpisem pro tuto činnost je zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů a jeho prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Dalším důležitým předpisem je Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., kde je poprvé v zákonu užit pojem nemovitá věc. Stavební zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu upravuje termín stavba a související pojmy. Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí, v účinnosti od roku 2014, je veřejný rejstřík, do něhož se zaznamenávají údaje o nemovitých věcech v celé České republice.

Cílem práce je ocenění nemovitosti s příslušenstvím. Ocenění bude provedeno metodou administrativní a tržní. Metoda tržní potom dvěma různými způsoby, porovnávacím a výnosovým. Dílčím cílem je potvrzení hypotézy: „Výsledná administrativní hodnota bude nižší než cena tržní.“ Tato hypotéza byla zvolena z důvodu nedostatečně rychle měnících se právních aspektů vydaných zákonodárci oproti tomu dynamika trhu je rychlejší v průběhu času. Přičemž si autor myslí, že obě odhadnuté ceny tržní, budou vyšší než zjištěná cena administrativní. Dalším cílem je zhodnocení stanovení základu daně a volba nejlepší možné varianty.

Bakalářská práce je rozdělena do pěti kapitol. Úvod, rozvedení tématu a závěr. Ve druhé kapitole se zabýváme teorií při oceňování nemovitostí, základními pojmy, analýzou administrativního a tržního oceňování a jejich konkrétním metodám a postupům. Poté následuje seznámení s osobami oceňující majetek a vazba na veřejnou správu.

Ve třetí kapitole bude oceněna nemovitost s příslušenstvím – rodinný dům s pozemkem ve městě Zábřeh. Nejprve oceníme nemovitost administrativním způsobem podle zákona 151/1997 Sb., a jeho oceňovací vyhlášky. Dále bude nemovitost oceněna tržním způsobem a jeho metodami porovnávací a výnosovou.

Čtvrtá kapitola se věnuje interpretaci výsledků, zhodnocení a komparaci využitých metod. Další část bude věnována dani z nemovitých věcí. Zjistíme, zdali je lepší si k ocenění najmout znalce ke zpracování znaleckého posudku nebo využití finančního úřadu ke stanovení základu daně.

Závěr uvádí poznatky a doporučení zjištěné v bakalářské práci.

2 Teorie oceňování nemovitých věcí

V této kapitole budou uvedeny základní pojmy, jakou jsou například kritéria velikosti, ceny a další důležité aspekty při oceňování majetku. Dále bude rozebrán jak rozdíl mezi tržním a administrativním oceňováním, tak mezi jejich třemi základními metodami tržní, výnosovou a nákladovou.

2.1 Základní pojmy při oceňování majetku

Pozemek je částí zemského povrchu oddělenou od sousedních částí hranicemi, územní jednotky, katastrálního území, vlastnickou nebo hranicí určenou regulačním plánem, územním rozhodnutím a společným povolením a také rozhraním využití pozemku. Parcelou je potom pozemek vymezený geometricky a polohově, označený v katastrální mapě, se svým jedinečným parcelním číslem. Stavební parcelou rozumíme pozemek, vedený v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, pokud zde není pozemek vedený, tak jej označujeme jako parcelu pozemkovou. Podle zákona o oceňování majetku se pozemky dělí na:

- stavební pozemky,
- zemědělské pozemky,
- lesní pozemky,
- vodní plochy,
- jiné pozemky.

Stavby podle stavebního zákona jsou všechna stavební díla, vznikající technologií stavební nebo montážní. Zákon nerozlišuje jejich technické provedení, použité stavební materiály a výrobky, účel, pro jaký se stavba využívá a ani dobu trvání. Tudíž i stavba nepovolená. Dle zákona o oceňování majetku členíme stavby na stavby pozemní, které dále dělíme na budovy, jednotky a venkovní úpravy. Také na stavby inženýrské, vodní nádrže a rybníky a jiné stavby.

Obestavěný prostor je „*prostorové vymezení stavebního objektu ohraničeného vnějšími vymežujícími plochami.*“¹

¹BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 7. přepracované a aktualizované vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o, 2008, 736 stran, ISBN 978-80-7204-578-5, 23. strana

Tato definice přísluší normě ČSN 73 4055 a řídí se jí, tzn., že obestavěný prostor se určuje jen tam, kde je to žádoucí.

„Základní obestavěný prostor je prostorové vymezení hlavní částí stavebního objektu, zahrnující objem základů, spodní a vrchní části objektu a zastřešení.“² Označuje se značkou O_p a určuje ho součet objemů čtyř stavebně odlišitelných částí, viz. vzorec 2.1, kterými jsou:

- základy (O_z),
- spodní část objektu (O_s),
- vrchní část objektu (O_v),
- zastřešení (O_t).

$$O_p = O_z + O_s + O_v + O_t \quad (2.1)$$

Od O_p se neodečítají otvory a výklenky v obvodových zdech, lodžie a zapuštěná závětrí a průduchy a světlíky do 6 m² vnitřní půdorysné plochy.

Zastavěná plocha pozemku je definována ve stavebním zákoně jako *„Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“³*

Cena je objemem peněz, za něž skutečně nabízíme, vyžadujeme nebo zaplatíme za zboží či služby. Částka, za kterou byla směna uskutečněna nemusí být zveřejněna.

Cena administrativní nebo také cena zjištěná či úřední je cena stanovená podle zákona o oceňování majetku a podle oceňovací vyhlášky. Dle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, je cenou peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo cena zjištěná podle zvláštního předpisu.

²BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 7. přepracované a aktualizované vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM. s.r.o. 2008, 736 stran, ISBN 978-80-7204-578-5, 23. strana

³Stavební zákon 183/2006 Sb.

Cena pořizovací, též cena historická. Rozumíme ji cenou, za kterou se dal majetek pořídit v době pořízení. Přičemž se neodečítá opotřebení.

Cena reprodukční či reprodukční pořizovací cena. Označuje cenu za stejný nebo porovnatelný majetek pořízený v době pořízení. Dále se nepočítá s opotřebením. Nejčastěji se zjišťuje pomocí technicko-hospodářských ukazatelů.

Cena tržní, obvyklá, obecná. „Cena, za kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase na volném trhu prodat nebo koupit.“⁴

„Hodnota vystihuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí.“⁵ Nejedná se o částku ve skutečnosti zaplacenou, nýbrž o odhad.

Věcná hodnota, rozumíme ji hodnotou, zjištěnou z reprodukční ceny sníženou o opotřebení. Můžeme ji též popsat jako souhrn nákladů na opravení věci do původního stavu.

Výnosová hodnota, jinak nazvána jako kapitalizovaná míra zisku. „Jedná se o částku, kterou investor musí uložit do banky, aby měl za rok stejný výnos, který je z oceňované nemovitosti jinak také se jedná o částku, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této částky byly stejné jako výnos z dané věci (práva, nemovitosti).“⁶

Opotřebení je výsledek degradace, způsobena stárnutím a využíváním majetku. Je důležitým prvkem při oceňování staveb nákladovým způsobem. Pro výpočet existuje mnoho metod, z nichž nejznámější jsou metody klasické, do kterých patří metody lineární, kvadratická a semikvadratická.

⁴BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované a doplněné vydání. Praha: Linde, 2007, 740 stran ISBN 978-80-7201-679-2, 81. strana

⁵BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované a doplněné vydání. Praha: Linde, 2007, 740 stran ISBN 978-80-7201-679-2, 75. strana

⁶SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*. Ostrava, 2005, www.trznicenycz.cz [online] 2018, 13. str

2.2 Metody oceňování majetku

Základními metodami pro oceňování majetku jsou porovnávací metoda, vycházející z komparace co nejvíce homogenních věcí. Další metodou je metoda nákladová, která se zjišťuje z reprodukční ceny k datu ocenění a jejíž cena se snižuje o opotřebení. Třetí základní metodou je metoda výnosové hodnoty, používaná nejčastěji při pronájmech věcí.

2.2.1 Administrativní oceňování

Administrativní oceňování je založeno na přesně stanovených krocích a postupech ze zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a z jeho prováděcí vyhlášky. K administrativnímu oceňování jsou zmocněni soudní znalci. Hlavní smysl tohoto typu oceňování můžeme najít v daňové oblasti. Vzhledem k rychle měnícím se tržním cenám se prováděcí vyhláška musí často měnit, aby se administrativní oceňování nelišilo od tržních cen.

2.2.2 Tržní oceňování

Tržní oceňování zobrazuje konstruktivní postup, zobrazující hledání cen pomocí analýzy a přiřazení hodnoty všem vlivům, jako jsou lokalita, stav, velikost a další, které ovlivňují správný odhad tržní ceny. Tržní oceňování provádí odhadce, jenž nemusí dodržovat přesná pravidla a postupy, a snaží se odhadnout cenu obvyklou.

2.2.3 Nákladová metoda

Tuto metodu používáme především v případech, při nichž nelze použít pro zjištění hodnoty metodu porovnávací ani výnosovou, protože u hodně staveb není získán příjem a také je nemůžeme srovnat s ničím jiným. Výpočet můžeme provést jak pro movité, tak pro nemovité věci. Hlavním hlediskem metody jsou náklady potřebné k realizaci stavby. „*Nákladová metoda se používá zejména při oceňování staveb, u kterých se nepředpokládá přímý ekonomický efekt. Jedná se o nemovitosti, které nejsou běžně obchodovány na trhu. Mezi ně řadíme například budovy škol, nemocnic, církevní stavby, inženýrské stavby atd. Dále se s oblibou používá při ocenění budov rozestavěných, nadměrně opotřebovaných nebo zcela nových. Své využití má pak zejména v pojišťovnictví.*“⁷ Důležitou roli při oceňování nákladovým způsobem hraje též opotřebení.

⁷SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*. Ostrava, 2005, www.trzniceny.cz [online] 2018, 30.str

Základním vzorcem pro zjištění nákladové hodnoty je dán vzorcem 2.2:

$$V\check{e}H = NP - OP \quad (2.2)$$

- $V\check{e}H$ = věcná hodnota ke dni ocenění,
- NP = náklady na pořízení,
- OP = opotřebení.

Reprodukční cenu můžeme vypočítat pomocí čtyř různě přesných metod. Platí zde, že pokud chceme přesnější výpočet, je výpočet dražší:

- individuální cenová kalkulace,
- podrobný položkový rozpočet,
- metody agregovaných položek,
- propočet ceny podle Technicko-hospodářských ukazatelů THU.

Metoda zjištění ceny podle individuální cenové kalkulace

Individuální cenová kalkulace je nejpresnější, nejpodrobnější, ale zároveň nejpracnější nákladovým způsobem vypočítání ceny. Náklady se při této metodě rozčleňují na přímé a nepřímé.

Mezi přímé náklady patří přímý materiál, vyčíslitelný a spotřebovaný na konkrétní práci. Dále zde zařadíme přímé mzdy, která jsou vyplaceny výrobním pracovníkům za provedení konkrétní práce, bez pojištění zdravotního a sociálního. Dalším nákladem jsou náklady na stroje za jejich provoz a údržbu, pracujících na určitém zařízení. Jako poslední sem zařadíme ostatní přímé náklady, kam započítáme ostatní vypočitatelné položky, jež souvisí s danou kalkulovanou prací.

Do nákladů nepřímých (režijních) zařadíme jednak výrobní režie, jako jsou spotřeba paliv, materiálu a energií, cestovné, nájemné, mzdové náklady na řízení, osobní náklady a další finanční náklady. A také sem zahrneme režie správní, mezi které patří náklady spojené s řízením a správou administrativních zaměstnanců.

Ke stanovení ceny je nutné k přímým a nepřímým nákladům nutné ještě připočíst zisk a DPH, zdali je jejím plátcem zhotovitel stavby.

Metoda zjištění výchozí ceny položkovým rozpočtem

„Jedná se o metodu, která rozlišuje jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na základě druhu a výměry na dané stavbě. Výsledné objemy pro každý druh a provedení se násobí jednotkovou cenou, zjištěnou v příslušném dílu katalogu cen stavebních prací.“⁸ Součet těchto vypočtených cen nám udává reprodukční cenu.

Jde o jednu z nejpoužívanějších metod při zjišťování výchozí ceny stavby. Lze ji použít jen v případě, že jsou známy přesně jednotlivé konstrukce stavby a jejich podrobné provedení. Musí tedy být k dispozici dokumentace s použitými stavebními hmotami u veškerých konstrukcí.

Celkové stavební náklady podle druhu, pro lepší přehlednost obvykle rozřadíme do 11 skupin:

- projektové a průzkumné práce,
- provozní soubory,
- stavební objekty,
- stroje a zařízení,
- umělecká díla,
- vedlejší náklady,
- ostatní náklady,
- rezerva,
- jiné investice,
- náklady z investičních prostředků,
- náklady z neinvestičních prostředků.

⁸BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované a doplněné vydání. Praha: Linde, 2007, 740 stran ISBN 978-80-7201-679-2, 88.strana

Metody agregovaných položek

„Agregované položky představují sdružení několika rozpočtových položek do jedné, kdy jsou v rámci jedné agregace sloučeny položky stavebních prací tak, že tvoří ucelenou konstrukci. Například položka ŽB základových pasů v rámci agregace obsahuje i potřebné bednění, výztuž a odbednění konstrukce. Systém slouží pro rychlé a poměrně přesné ocenění.“⁹

Propočet ceny pomocí Technicko-hospodářských ukazatelů THU

Jde o metodu, která je jednodušší, ale za to méně přesná. Důležité při tomto výpočtu je zjištění celé výměry stavby. Tato metoda je založena na vyměření celé stavby. Jedná se například o zastavěnou plochu, hloubku nebo obestavěný prostor. Pro každou jednotku je určitá jednotková cena, kterou zjistíme v katalogu ukazatelů THU. Tyto katalogy se nazývají *„Rozpočtové ukazatele stavebních projektů“*, které vydává Ústav racionalizace ve stavebnictví (ÚRS) Praha. Již bylo vydáno 12 dílů. *„Každý díl obsahuje cca 100 staveb, seřazených podle JKSO. Každý objekt obsahuje:*

- *název objektu a lokalitu, kde je umístěn, JKSO, dispoziční a konstrukční charakteristiku (zjednodušený popis provedení), schématický nákres s kótami, údaje o velikosti objektu a jeho hmotnosti, objemy rozhodujících prací, rozpočtové náklady na měrovou jednotku (u staveb na m³ obestavěného prostoru a na m² zastavěné plochy), z toho zvlášť stavební a technologickou část, u stavební zvlášť práce HSV, PSV a montáže*
- *členění objektu na jednotlivé konstrukce, náklady na tyto konstrukce a jejich cenové podíly, příp. poznámky.“¹⁰*

Postup při výpočtu:

- 1) V katalogu THU najdeme tabulkovou základní cenu (ZC) pro určitý druh objektu.
- 2) Vypočítáme základní upravenou cenu pomocí koeficientu vybavení stavby K_v , koeficientu výšky podlaží K_{pod} , koeficientu zastavěné plochy stavby K_z , koeficientu místa K_m , koeficient doby oceňování stavby K_d . Viz vzorec 2.3

⁹BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované a doplněné vydání. Praha: Linde, 2007, 740 stran ISBN 978-80-7201-679-2, 89.strana

¹⁰BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované a doplněné vydání. Praha: Linde, 2007, 740 stran ISBN 978-80-7201-679-2, 90.strana

$$ZCU = ZC \times K_v \times K_{pod} \times K_z \times K_m \times K_d \quad (2.3)$$

- 3) Vypočítáme obestavěný prostor,
- 4) Zjistíme reprodukční cenu
- 5) Zjistíme opotřebení
- 6) Vypočítáme věcnou hodnotu stavby

2.2.4 Výnosová metoda

Tato metoda bývá užívána nejčastěji pro oceňování nemovitostí za účelem pronájmu. Nejvíce se jedná o byty, bytové domy, budovy k administrativní nebo provozní činnosti. Dále garáže, chaty další budovy určené k rekreaci. Metoda výnosová se používá i pro oceňování movitých věcí jako jsou například dopravní prostředky. Nájemní smlouva je základním dokumentem, z kterého zjišťuje odhadce podklady pro výnosovou metodu.

Při rozhodování o budoucí investici je výnosová metoda pro investora důležitým faktorem, kvůli zjištění, zdali je pro něj lepší vklad peněz či ponechání peněžních prostředků na bankovním účtu při současné úrokové míře. K výpočtu je potřeba znát přepočtenou současnou hodnotu z předpokládaných budoucích příjmů. Tudíž je důležité vědět minimální předpokládanou budoucí dobu nájmu.

Základním vzorcem ke zjištění výnosové hodnoty věci určuje vzorec 2.4:

$$VH = \check{V}/R \quad (2.4)$$

- VH = výnosová hodnota,
- ČV = čistý výnos z pronájmu,
- R = míra kapitalizace.

Pro výpočet výnosové hodnoty se v současnosti využívají tři metody:

- Metoda věčné renty
- Metoda dočasné renty
- Metoda diskontovaných peněžních toků

Metoda věčné renty

Metoda věčné renty neboli výpočet výnosové hodnoty majetku se zajištěným nekonečným výnosem. V tomto případě je majetek a výnos z něj získáván nekonečně dlouhou dobu. Základním vztahem je vzorec 2.5:

$$VH = \check{C}V/i \quad (2.5)$$

- VH = výnosová hodnota,
- ČV = čistý výnos z pronájmu,
- i = úroková míra.

Metoda dočasné renty

Tato metoda, jinak nazývána výpočtem výnosové hodnoty se zajištěným dočasným výnosem. Majetek a výnos z něj je inkasován po dobu určenou nájemní smlouvou. Po skončení doby nájmu dojde buď k prodloužení smlouvy, prodej nebo k zániku věci. Rovnicí pro výpočet dočasné renty při zániku věci je vzorec 2.6:

$$VH = \check{C}Vx \left[\frac{1-1}{(1+i)^n} / i \right] \quad (2.6)$$

- VH = výnosová hodnota,
- ČV = čistý výnos z pronájmu,
- i = úroková míra,
- n = zbývající doba životnosti věci.

Výpočet výnosové hodnoty při prodeji věci je dán vztahem 2.7:

$$VH = \check{C}Vx \left[\frac{(1-\frac{1}{(1+i)^n})}{i} \right] + R/(1+i)^n \quad (2.7)$$

- VH = výnosová hodnota,
- ČV = čistý výnos z pronájmu,
- i = úroková míra,
- n = zbývající doba životnosti věci,
- R = předpokládaná prodejní cena v roce n.

Metoda diskontovaných peněžních toků

U výpočtu výnosové hodnoty majetku pomocí diskontovaných peněžních toků se postupuje podle přizpůsobených metod dočasné a věčné renty. Změna nastává nahrazením nákladů a výnosů, jež jsou substituovány za příjmy a výdaje. Při uplynutí doby nájmu, nejméně však 8 až 12 let, by měl následovat prodej věci. Základním vzorcem této metody je rovnice 2.8:

$$VH = [\sum (\check{C}Tt / (1+i)^t - 1)] + ZCn \quad (2.8)$$

- VH = výnosová hodnota,
- ČTt = čistý peněžní rok v roce t,
- i = úroková míra,
- n = počet období peněžních toků a následného prodeje,
- ZCn = zůstatková cena v roce n.

2.2.5 Porovnávací metoda

Metoda též nazývaná jako srovnávací nebo komparativní. Řídí se podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Ocenění provádíme odvozením z ceny sjednané při prodeji věci stejné nebo podobné. Při komparaci se vychází z velké řady hledisek. Mezi nejpoužívanější podle Bradáče a kolektivu patří:

- druh a účel věci,
- koncepce a technické parametry,
- materiál,
- kvalita provedení,
- podmínky výroby,
- technický stav,
- opravitelnost,
- dostupnost náhradních dílů,
- u nemovitostí také velikost, využitelnost, umístění a projevy okolí.

Základním vztahem pro výpočet porovnávací metody vyjádříme vzorcem 2.9:

$$PH = \frac{1}{n} \times \sum RC_n \times K_a \quad (2.9)$$

- PH = porovnávací hodnota
- n = počet věcí použitých při komparaci
- RC_n = cena při realizaci obchodu pro n-tou věc
- K_a = koeficient porovnání vyjadřující a-tou vlastnost

Porovnávací metoda se nejlépe používá u věcí movitých, zejména u produktů sériové výroby. Při větším počtu výrobků existuje rozsáhlejší trh, z toho důvodu známe většinou ceny použitých i nových movitých věcí. Dalším faktorem lepší využitelnosti u movitých věcí je jejich

přenositelnost, tudíž tolik nehraje roli oblast, ve které se nachází.

Naopak u nemovitých věcí hraje důležitou roli i poloha, a proto bychom se měli při oceňování komparací, co nejvíce snažit, o vybrání souboru nemovitostí v relativně nedaleké vzdálenosti. Roli hraje i to, že stavby většinou nejsou totožné. Liší se ve vybavení, velikosti, druhem, stářím, technickým stavem a dalšími činiteli. Velkou podobností se vyznačují byty. U porovnávání tedy uvažujeme, jak si jsou nemovitosti podobné a při odlišnosti musíme vyjádřit různorodost v peněžní hodnotě. Konkrétními metodami jsou potom:

- metoda porovnání odbornou rozvahou,
- metoda zjištění hodnocení podle koeficientu prodejnosti,
- metoda přímého porovnávání.

Metoda porovnání odbornou rozvahou je nejméně přesnou ze srovnávacích metod, avšak nejjednodušší. U výpočtu se používá aritmetický průměr realizovaných prodejů věcí. Pro tento výpočet je použit vzorec 2.10.

$$PH = \frac{1}{n} \times \sum_{i=1}^n PC_i \quad (2.10)$$

- PH= porovnávací hodnota,
- n= počet porovnávaných věcí,
- PC= pořizovací cena.

Zmíněná metoda se nejčastěji používá movitých věcí sériové výroby. V oblasti nemovitostí oceňujeme touto metodou nejvíce hodně velmi homogenní bytové jednotky v panelových domech.

Metoda zjištění hodnoty podle koeficientu prodejnosti se používá v kombinaci s nákladovou metodou pro odhadnutí časové ceny. Předpokladem je též vedení databáze vytvořené odhadcem k zjištění ceny realizované při směně. Výpočet proběhne na základě následujícího postupu:

1. Výpočet koeficientu prodejnosti, kde dělíme průměr cen prodejních průměrem cen časových.
2. Zjištěný koeficient prodejnosti dosadíme do vzorce 2.11, pro výpočet porovnávací metody:

$$PH = Cc \times Kp \quad (2.11)$$

- PH= porovnávací hodnota,
- C_c = cena časová,
- K_p = koeficient prodejnosti.

Metoda přímého porovnání se zakládá na hledání hodnoty oceňované nemovitosti v přímém porovnání s podobnými nemovitostmi, podle kvalitativních a kvantitativních vlastností. Rozdíly lze vzít v úvahu dvěma způsoby:

1. Připočtením či odečtením částky ve formě přírážek nebo srážek, přičemž zde zohledňujeme odlišnosti jednotlivých položek použitých při komparaci.
2. Koeficientem odlišnosti, kde oceňovaná nemovitost má vždy u všech vlastností koeficient rovno jedné. V případě lepšího kvalitativního stavu nebo vyšší kvantity vybrané vlastnosti nemovitosti, se koeficient zvyšuje od čísla 1. Naopak tomu je ve zhoršených vlastnostech, jak kvalitativních, tak kvantitativních.

„V případě odlišností je nutné si uvědomit, že nemovitosti se od sebe nejčastěji odlišují v následujících charakteristikách, což se samozřejmě projevuje v odlišné ceně:

- *technické parametry,*
- *velikost objektů,*
- *opotřebení,*
- *závady,*
- *vybavenost,*
- *poloha,*
- *možnost využití,*
- *míra likvidity,*
- *podmínky financování.*“¹¹

¹¹SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*. Ostrava, 2005., www.trznice.cz [online] 2018, 70.str

Základní vzorec 2.12 při použití metody přímého přičítání nebo odečítání:

$$PH = \frac{(CA \pm \sum_{i=1} PSA_i) x V_1 + (CB \pm \sum_{i=1} PSB_i) x V_2 + \dots + (CX \pm \sum_{i=1} PSX_i) x V_z}{V_1 + V_2 + \dots + V_z} \quad (2.12)$$

- CA, CB, CX – ceny nemovitostí A, B, X
- PSA_i, PSB_i, PSX_i – přírázky či srážky k ceně při prodeji nemovitostí
- A, B, X – nemovitosti
- V₁, V₂, V_z – váha jednotlivých cen při komparaci

K výpočtu hodnoty majetku lze použít výpočet podle koeficientu. Základem je komparace srovnávacích nemovitostí s oceňovanou nemovitostí. K výpočtu použijeme koeficienty odlišnosti, které ukazují odlišnost srovnávaného a oceňovaného majetku. Součinem koeficientů odlišnosti je index odlišnosti. Pro vypočtení hodnoty majetku se porovnávací metoda zjistí z upravených cen podle následujících vzorců 2.13, 2.14, 2.15:

$$PH = \frac{\sum_{i=1} ITCs_i}{n} \quad (2.13)$$

$$ITCS_i = \frac{TCs_i}{Is_i} \quad (2.14)$$

$$Is_i = k_1 \times k_2 \times \dots \times k_n \quad (2.15)$$

- PH = porovnávací hodnota
- ITC = indexovaná tržní cena odvozená od porovnávací nemovitosti
- Is = index odlišnosti
- n = počet porovnávacích nemovitostí
- TC = tržní cena porovnávací nemovitosti
- k = koeficient odlišnosti

Postup při výpočtu je následovný:

1. Zajistíme dostačující soubor srovnávacích věcí, které mají podobné vlastnosti jako věc oceňovaná.
2. Pokud neznáme ceny skutečně realizované, ale najdeme je například v inzerátech, musíme ceny vynásobit korekčním koeficientem. Většinou se používá koeficient 0,5.
3. Hodnotícím znakům přiřadíme koeficienty.
4. Zjistíme index odlišnosti pro každou komparativní věc, pomocí součinu

koeficientů.

5. Indexem odlišnosti podělíme hodnotu srovnávací nemovitosti.
6. Vypočítáme průměr upravených cen indexem odlišnosti a vyjde nám tržní hodnota oceňované nemovitosti.

2.3 Osoby oceňující majetek

Osoby, které oceňují majetek mohou být znalec či odhadce. Znalec provádí administrativní oceňování a je pověřen ministerstvem spravedlnosti nebo předsedou krajského soudu. Odhadce vykonává tržní ocenění na základě živnostenského zákona.

Znalec

„Znalecká činnost se v současné době řídí zákonem č.36/1967 Sb. O znalcích a tlumočnících, ve znění zákona č.322/2006 Sb. (dále jen „zákon“). K jeho provedení byla vydána vyhláška ministerstva spravedlnosti č.37/1967 Sb. (dále jen „vyhláška“). Tato byla novelizována vyhláškami č.11/1985 Sb., č.184/1990 Sb., č.77/1993 Sb., č.325/2002 Sb.“¹²

Znaleckou činnost mohou podle zákona vykonávat:

- znalci-fyzické osoby, jmenované ministrem spravedlnosti. Podle místa bydliště mohou být jmenováni předsedou krajského soudu, nadále jsou evidováni v seznamu znalců kraje, ve kterém žijí, a to podle oboru, odvětví a specializací. Tyto fyzické osoby mohou pracovat pro státní orgány, pro občany, podnikatele i podniky,
- znalecké ústavy vykonávají znalecké posudky pro státní orgány. Jsou dvojího typu, ústavy specializované na znaleckou činnost a ústavy kvalifikované pro znaleckou činnost,
- znalci příležitostní neboli znalci ad hoc. Jsou jmenováni státními orgány v případě, že pro daný obor není evidovaný žádný znalec v daném oboru nebo je obtížné znalce využít.

¹²BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované a doplněné vydání. Praha: Linde, 2007, 740 stran, ISBN 978-80-7201-679-2, 723 str.

Odhadce

Odhadce je člověk s kvalifikací, schopností a zkušeností potřebnou pro vykonávání ohodnocování. Vykonává svou činnost na základě zákona č.455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. K práci odhadce musí vyhovět podmínkám, kterými jsou: živnostenské oprávnění, absolvování speciálního kurzu pro odhadce. Je osobou, která má:

- Požadovaný stupeň odborného vzdělání,
- zkušenosti a způsobilost pro ohodnocování majetku v příslušných kategoriích,
- znalost metod a postupů, potřebných pro ohodnocování a umí je správně použít,
- členství v národní profesní organizaci,
- účast na programu odborného vzdělávání v průběhu své praxe,
- odpovědnost se chovat podle Profesního kodexu,
- povinnost jednat v souladu s právem státu, kde vykonává praxi,
- vykonávat tržní oceňování,
- právo na výběr metody při oceňování.

2.4 Veřejná správa a oceňování

Veřejná politika, jenž se dělí na několik dílčích politik, a oceňování nemovitých věcí spolu souvisí. Jedná se o bytovou a hospodářskou politiku. V tomto případě se jde o obce, které se rozhodli jednat za sebe. Tudíž peníze z prodejů či pronájmů jdou do jejich rozpočtu a tím pádem to ovlivňuje i oceňování nemovitých věcí.

Mezi příjmy státního rozpočtu se řadí daně. V tomto případě daně z nemovitosti, které tvoří největší výnos do státního rozpočtu, darování, dědictví, prodeje. Dále se jedná i o daň z nabytí nemovitostí, která se dá vypočíst směrnou hodnotou. „*Směrná hodnota vychází z cen nemovitých věcí v místě, ve kterém se nachází nemovitá věc, ve srovnatelném časovém období s tím, že se zohledňuje druh, poloha, účel, stav, stáří, vybavení a stavebně technické parametry nemovité věci.*“¹³ Také se tato sazba daně dá vypočítat podle znaleckého posudku, a to z ceny zjištěné. „*Zjištěná cena je cena zjištěná podle zákona upravujícího oceňování majetku.*“¹⁴

¹³ Zákonné opatření Senátu č.340/2013 Sb.

¹⁴ Zákonné opatření Senátu č.340/2013 Sb.

3 Ocenění vybrané nemovitosti

V této části práce provedu ocenění vybrané nemovitosti. K ocenění jsem si vybral rodinný dům č.p.173 na pozemku parcelní č.734 se zahradami na parcelním č.735/1 a parcelním č.736 ve městě Zábřeh na Moravě, ulici Smetanová 36. Město leží v okrese Šumperk. Vlastíkem rodinného domu je Nýdecká Jana, bytem Smetanova 173/36, 789 01 Zábřeh. Vlastník je zapsaný v katastru nemovitostí jako LV 217. K ocenění jsme použili administrativní metodu podle zákona o účetnictví č. 151/1997 Sb., a jeho prováděcí vyhlášky. Dále jsme použili tržní oceňování porovnávacím způsobem a tržní výnosovou metodu.

3.1 Popis města

Město Zábřeh na Moravě leží v Olomouckém kraji, okresu Šumperk, asi 50 km severně od krajského města Olomouc a přibližně 12 km jižně od Šumperka. Město s 13836 obyvateli se řadí mezi větší města. Nalezneme zde obecní úřad s rozšířenou působností, tři základní školy, osmileté gymnázium, dvě střední školy a jednu vyšší odbornou školu. Pro účely občanů se zde nachází městská knihovna, rozsáhlé zdravotní středisko, záchranné sbory hasičské, záchranné i policejní jak městské, tak státní. Dále nové nákupní centrum, pět supermarketů a další menší obchody s potravinami. Jsou zde desítky hostinských zařízení, kavárny, hospody, restaurace s domácími i zahraničními kuchyněmi. Pro aktivity obyvatelstva je vybudován městský stadion s okruhem a dalším hřištěm s umělou trávou, které využívá místní fotbalový klub a školy, stejně jako fitcentra, tenisové kurty a hala. V městě je zařízená městská hromadná doprava pomocí několika autobusových linek. Pro dojíždějící mimo město slouží zde vlakové nádraží, které leží na spojnici mezi Ostravou a Prahou. Obec je napojena na inženýrské sítě, elektrickou rozvodnou síť, veřejný vodovod, kanalizaci a zemní plyn.

3.2 Popis nemovitosti

Rodinný dům č.p. 173/36 se nachází v katastrálním území 789429 Zábřeh na Moravě. Vlastníkem domu je Jana Nýdecká. Dům je postaven na západním okraji města. Přístup k němu je po pevné komunikaci a chodníku ve vlastnictví města Zábřeh. Pozemky jsou rovinné a celé oplocené. Přístup k domu je vrátky a vraty.

Dům je částečně podsklepený se třemi nadzemními patry o dvou bytových jednotkách. 1. podzemní patro se skládá ze skladu zeleniny, spižírny a skladu s technickým zázemím.

První bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním patře. Součástí je vstupní zádveří, úschovná místnost, chodba se schodištěm, předsíň, koupelna s WC, kuchyň, jídelna a dva

pokoje.

Druhá bytová jednotka se nachází v druhém a třetím nadzemní patře. Druhé NP obsahuje chodbu u schodiště, koupelnu, oddělené WC, kuchyni, jídelnu, obývací pokoj, pracovnu a ložnici. V třetím podkrovním NP je podesta, sprchový kout, WC a tři dětské pokoje.

Základy domu jsou betonové s kamenem a izolací. Svislé konstrukce jsou vyzděné z cihel o tloušťce 45 cm. Nad sklepem jsou stropy betonové s I nosiči a hurdisy. V podkroví jsou stropy udělané ze dřeva a zateplené tepelnou izolací. Krov dřevěný, sedlový, v části pultový. Střecha je pokryta eternitem a plechovou krytinou. Okapy, svody, parapety a další klempířské konstrukce jsou vyrobeny z pozinkovaného plechu. Uvnitř domu jsou omítky vápenné štukové. Vnější povrch je zateplený polystyrénem, omítnutý vápennými omítkami a natřený světle zeleným nátěrem. Vnější obklad kabřinec. Uvnitř keramické obklady v kuchyních, koupelnách a na WC. Do sklepa vedou schody betonové a do nadzemních pater ocelové s dřevem a kobercem. Dveře v tomto domě jsou s ocelovými zárubněmi, ale převážně jsou ze dřeva, jak prosklené, tak plné. Okna jsou vyrobená z plastu a jedno střešní okno dřevěné. Ve sklepě má podlaha cementový potěr. V bytech jsou podlahy ze dřeva, PVC, keramických dlažeb a koberců. Dům je vytápěn pouze plynem s plynovými agregáty. Elektrické instalace jsou světelné třífázové. Součástí je těž uzemnění bleskosvodem. Dům je napojený také na rozvody studené a teplé vody, kanalizaci z hygienických zařízení a kuchyně. K vedení zemního plynu slouží plynovody. Na ohřívání teplé užitkové vody jsou zde zřízeny plynové agregáty a elektrické průtokové ohřívače v kuchyni. K vaření se používá v jednom bytě sporák elektrický a ve druhém sporák plynový. Nemovitost má dohromady dvě vany, dvě sprchy a čtyři umyvadla se třemi splachovacími záchody. Z dalšího vybavení jsou zde použity venkovní žaluzie.

Obr. 3.1 Fotka oceňované nemovitosti



Zdroj: vlastní, 6.7.2018

Podklady pro ocenění

- Výpis z LV 217 ze dne 28.3.2018.
- Snímek katastrální mapy 1:1000.
- Stavební výkresy 1-3 z roku 2002 a technická zpráva
- Původní stavba rodinného domu je z roku 1933, na RD provedena rekonstrukce a modernizace v roce 1972, dále v r. 1992 úprava hlavního vstupu do domu a v druhém nadzemní patře zřízena koupelna. Stáří původní stavby je 85 roků.
- Místní šetření a měření dne 15.4.2018 za přítomnosti vlastníka.
- Vyhláška Ministerstva financí č.441/2013 Sb. oceňovací vyhláška ve znění vyhlášek č.199/2014 Sb., 345/2015 Sb., 53/2016 Sb., 443/2016 Sb. a vyhlášky č.457/2017 Sb. platné od 1.1.2018.
- Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění.

3.3 Administrativní ocenění

V této podkapitole provedeme administrativní oceňování dle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky.

3.3.1 Ocenění rodinného domu

Ocenění dle § 34 a § 35, rodinného domu dvoubytového se standartním vybavením č.p.173 ležícího na pozemku p.č.734 na rovinném terénu, porovnávacím způsobem. Dle § 34 se pro ocenění stavby porovnávacím způsobem užívá vzorec 3.1:

$$CSp = OP \times ZCU \times It \times Ip \quad (3.1)$$

- CSp = cena stavby určena porovnávacím způsobem
- OP = obestavěný prostor v m³
- ZCU = základní cena upravená v Kč za m³
- It = index trhu podle § 4 odstavce 1
- Ip = index polohy podle § 4 odstavce 1

Indexy se zaokrouhlují na 3 desetinná místa.

Dle § 35 budeme oceňovat rodinný dům porovnávacím způsobem o obestavěném prostoru do 1100 m³, nad 1100 m³ bychom oceňovali podle § 13 nákladovým způsobem, podle vzorce 3.2:

$$ZCU = ZC \times Iv \quad (3.2)$$

- ZCU = základní cena upravená stavby v Kč za m^3
- ZC = základní cena v Kč podle tabulky č.1 příloha č.24 vyhlášky
- Iv = index konstrukce a vybavení

Tabulka 3.1: výpočet obestavěného prostoru podle vzorce 2.1

1. podzemní patro	$(6,00 \times 3,88) + (3,45 \times 4,55)$ + $(4,15 \times 1,35)$	90,05 m^3
1. nadzemní patro	$(8,00 \times 12,35 \times 3,23) - (0,50$ $\times 1,50 \times 3,23)$	316,70 m^3
2. nadzemní patro	$(8,88 \times 12,35 \times 3,23)$	319,12 m^3
Podkroví	$(8,40 \times 1,89/2 \times 8,00) + (3,05$ $\times 0,48/2 \times 8,00)$	69,36 m^3

Zdroj: vlastní zpracování, 2018

Celkový obestavěný prostor rodinného domu je 795,24 m^3 .

Výpočet indexu trhu podle § 4 oceňovací vyhlášky a pomocí přílohy 3, tabulky 1 - Trh s nemovitými věcmi:

- P_1 0,00 nabídka odpovídá poptávce
- P_2 0,00 součástí pozemku je stavba
- P_3 0,00 změny v okolí bez vlivu na prodejnost
- P_4 0,00 bez vlivů právních vztahů na prodejnost
- P_5 0,00 bez dalších vlivů
- P_6 1,00 zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
- P_7, P_8, P_9 1,00 stavba součástí pozemku

$$\text{Index trhu: } It = P_6 \cdot P_7 \cdot P_8 \cdot P_9 \cdot (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 1 = \mathbf{1,00}$$

Výpočet indexu polohy dle § 4 oceňovací vyhlášky a zjištěný z přílohy 3, tabulky 3 - Poloha pozemku zastavěný RD:

- P_1 1,00 bydlení v obci nad 2000 obyvatel

- P₂ 0,04 rezidenční zástavba
- P₃ -0,05 okrajová část obce
- P₄ 0,00 lze napojit na sítě v obci
- P₅ -0,01 v okolí částečně dostupná občanská vybavenost
- P₆ 0,01 přístup po zpevněné komunikaci, parkování na pozemku
- P₇ 0,02 hromadná doprava, zastávka do 200 m
- P₈ 0,00 bez možnosti komerčního využití stavby
- P₉ 0,00 bezproblémové obyvatelstvo v okolí
- P₁₀ 0,00 průměrná nezaměstnanost v kraji
- P₁₁ 0,00 bez dalších vlivů

Součet P₂-P₁₁: 0,01

Index polohy: $I_p = P_1 \times (1 + P_2 + \dots + P_{11}) = 1,00 \times (1 + 0,01) = \mathbf{1,010}$

Výpočet indexu konstrukce a vybavení RD, podle § 4, přílohy 24, tabulky 2 – Konstrukce a vybavení RD:

- P₁ 0,00 samostatný rodinný domek A
- P₂ 0,00 obvodové stěny, zdivo cihelné
- P₃ 0,00 tloušťka stěn 45 cm
- P₄ 0,02 podlažnost větší než 2 podíl zastavěné plochy všech podlaží a podlaží 1. NP $(44,57\text{m}^2 + 98,04\text{m}^2 + 98,80\text{m}^2 + 91,60\text{m}^2) / 98,04\text{m}^2 = 331,01\text{m}^2 / 98,94\text{m}^2 = 3,39$
- P₅ 0,08 napojení na sítě – Přípojky E,V,K,P
- P₆ 0,00 vytápění etážové
- P₇ 0,00 příslušenství úplné standard
- P₈ 0,00 bez dalšího vybavení
- P₉ 0,00 venkovní úpravy standardního rozsahu
- P₁₀ 0,10 vedlejší stavba do 25 m²
- P₁₁ 0,01 pozemky ve funkčním celku s RD nad 800 m²
- P₁₂ 0,00 kritérium jiné bez vlivu na cenu
- P₁₃ 1,00 stavba „A“ z roku 1933

Zhodnocena v roce 1972 – celková rekonstrukce. Stáří stavby 1972 + 15 roků = 1987.

2018–1987 = 31 roků. V dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

$$s = 1 - 0,005 \times 31 = 0,845$$

Stavebně technický stav: $1,00 \times 0,845 = 0,845$

Index konstrukce a vybavení: $Iv = (1 + 0,21) \times 0,845 = 1,022$

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times Iv = 2159Kč \times 1,022 = 2206,49Kč$. Základní cenu (ZC) rodinného domu zjistíme podle přílohy 24, tabulky 1, oceňovací vyhlášky. Zábřeh spadá do kategorie 10001–50000 a tudíž základní cena za m^3 je 2159Kč.

Cena RD porovnávacím způsobem: $CSp = OP \times ZCU \times It \times Ip$

Rodinný dům celkem: $795,24m^3 \times 2206,49Kč \times 1,000 \times 1,010 = 1\,772\,235,90Kč$, po zaokrouhlení na celé desítky koruny nahoru vyjde cena rodinného domu na 1 772 000 Kč.

3.3.2 Ocenění pozemků – zastavěná plocha a pozemky ve funkčním celku

Základní cena stavebního pozemku v okrese Šumperk činí podle § 4, přílohy 2, tabulky 1, kdy ZCv činí 1316 Kč za m^2 . Pro ocenění RD v obci Zábřeh se upraví cena následujícím vzorcem 3.3:

$$ZC = ZCv \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6 \quad (3.3)$$

• O1	Velikost obce	
	Počet obyvatel nad 5000	0,95
• O2	Hospodářsko-správní význam	
	Obec s počtem obyvatel nad 5000	0,85
• O3	Poloha obce	
	Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 ob.	1,00
• O4	Technická infrastruktura obcí	
	Elektronická, vodní, kanalizační, plynová	1,00
• O5	Dopravní obslužnost obce	
	Městská, autobusová, železniční	1,00
• O6	Občanská vybavenost v obci	
	Komplexní vybavenost	1,00

$$ZC = 1316 \times 0,95 \times 0,85 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$ZC = 1062,67 \text{ Kč}/\text{m}^2$, zaokrouhleno na 1063 Kč.

Základní cena upravená stavebního pozemku zastavěná plocha a nádvoří a pozemků ve funkčním celku. Výpočet pomocí vzorce 3.4:

$$ZCU = ZC \times I_t \times I_p \times I_o \quad (3.4)$$

I_t = index trhu s nemovitými věcmi podle § 4 tabulky 1, přílohy 3 1,000

I_p = index polohy pozemku dle § 4, tabulky 3. přílohy 3 1,010

I_o = index omezujících vlivů pozemku dle § 4. tabulky 2, přílohy 3

- Tvar bez vlivu na využití 0,000
- Svažitost pozemku a expozice do 15%, orientace V,J,Z 0,000
- Neztížené základní podmínky 0,000
- Pozemky mimo chráněné území 0,000
- Užívání pozemků bez omezení 0,000
- Bez dalších vlivů 0,000

$$I_o = 1 + 0,000 = 1,000$$

$$ZCU = 1063 \times 1,000 \times 1,010 \times 1,000 = 1073,63 \text{ Kč}/\text{m}^2$$

Výměra pozemků

- p.č. 734 zastavěná plocha a nádvoří 163 m²
- p.č. 735/1 zahrada 332 m²
- p.č. 736 zahrada 399 m²
- celkem výměra pozemků 894 m²

Úprava ZCU redukčním koeficientem výměry pozemků, dle § 5 odstavce 5, ve funkčním celku se uplatňuje při výměře větší než 1000 m².

Výpočet ceny pozemků podle § 5. odstavce 5

$$894 \text{ m}^2 \times 1073,63 \text{ Kč} = 959\,825,22 \text{ Kč}$$

3.3.3 Oceňování smíšených ovocných dřevin a smíšených porostů zjednodušeným způsobem podle § 47

- Ovocné stromy ve stáří 4-40 roků – 3 jabloně, 2 třešně, 5 švestek – pokryvná plocha 157 m²
- Okrasné stromy – smrk (3roky), modřín (5 roků) – pokryvná plocha 10 m². Na pozemku zahrady jsou smíšené ovocné dřeviny a smíšené porosty o ploše celkem 167 m².

Výpočet ceny podle § 47

$$167m^2 \times 1073,63 \times 0,065 = 11\,654,25 \text{ Kč}$$

3.3.4 Ocenění věcných břemen

Na parcele oceňované nemovitosti jsou k datu 10.7.2018 dvě omezení vlastnického práva neboli věcná břemena.

Věcné břemeno pro účely zřízení, provozu, údržby, oprav zařízení distribuční soustavy – pojistkové skříně. Nachází se mimo hlavní užitnou část, neomezuje vlastníka a nelze určit užitek. Věcné břemeno bude oceněno paušální částkou. Podle § 16 b, odstavce 5, zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku se věcné břemeno ocení jednotnou částkou 10 000 Kč.

Ocenění věcného břemena 10 000 Kč.

Věcné břemeno užívání paní Annemarie Tempírové, ze dne 27.4. 2000, užívající bytovou jednotku v 1. nadzemním patře, bylo podle smlouvy o věcném břemeni a darovací smlouvy vyčísleno na částku 16 660 Kč ročně. Smlouva byla podepsána na 30 let. Dle § 16 b, odstavce 3, zákona č 151/1997 Sb., pak bude roční částka vynásobena 5. Výsledná výše věcného břemena o užívání je 83 300 Kč.

Celková částka věcných břemen se rovná částce 93 300 Kč.

3.3.5 Cena zjištěná administrativním porovnávacím způsobem

- Rodinný dům 1 772 235,90 Kč
- Pozemek s RD 959 825,22 Kč
- Porosty ovocné a okrasné 11 654,25 Kč

- Věcná břemena - 93 300,00 Kč
- Celkem 2 650 415,37, zaokrouhleno na **2 650 415,00 Kč**

3.4 Tržní ocenění porovnávací metodou

Nyní vypočítám tržní hodnotu oceňované nemovitosti pomocí porovnávací metody. Pro komparaci jsem vybral 9 podobných nemovitostí v oblasti kolem města Zábřeh.

Zdrojem dat mi byly webové stránky www.sreality.cz. Do vyhledávání jsem si zadal prodeje patrových domů v okrese Šumperk, o více jak 5 pokojích, v dobrém stavu, velmi dobrém stavu nebo po rekonstrukci.

Z komparativních metod jsem si pro ocenění nemovitosti vybral metodu přímého porovnávání podle koeficientů odlišnosti. Za koeficienty odlišnosti jsem si zvolil polohu, stav a velikost nemovitosti, také velikost pozemku a vybavenost.

3.4.1 Srovnávací nemovitosti

Nemovitost č. 1:

Rodinný, částečně podsklepený, vybavený, cihlový dům o 2 podlažích po rekonstrukci o dispozicích 6+1 v klidné části města Šumperk. Rozkládá se na území o ploše 949 m², na zastavěné ploše o rozloze 272 m². Dům je připojen k dálkovému vodovodu, ústřednímu plynovému topení, plynovodu, veřejné kanalizaci. K dispozici je internet a elektřina o napětí 230 V a 400 V.

Obr. 3.2 Fotka domu v Šumperku



Zdroj: www.sreality.cz, 5.7.2018

Cena: 5 900 000 Kč

Nemovitost č.2:

Cihlový, částečně vybavený, rodinný dům o 3 podlažích, včetně 1 podzemního, v obci Hrabová, který je ve velmi dobrém stavu a nachází se v klidné části. RD je částečně vybavený. Dispozice domu jsou 6+kk a jeho velikost je 120 m². Plocha pozemku je 1230 m². Stavba je napojena na dálkový vodovod, topení zajištěno na lokální tuhá paliva či lokální elektrické. Odpad je odváděn do veřejné kanalizace. Elektrické napětí 230 V a 400 V.

Obr. 3.3 Fotka domu v Hrabové



zdroj: www.sreality.cz, 5.7.2018

Cena 5 720 000 Kč

Nemovitost č.3:

Vybavený rodinný cihlový nepodsklepený dům, o dispozici 6+1, ve velmi dobrém stavu o rozloze 464 m² včetně nádvoří v Chromči. Lze rozdělit na dvě bytové jednotky. Dům se rozkládá na pozemku 614 m² a je připojen na dálkový vodovod. Vytápění zajišťuje ústřední tuhá paliva a ústřední elektrické. Součástí technického vybavení je i odvod odpadu do veřejné kanalizace. Elektrika 230 V a 400 V.

Obr. 3.4 Fotka domu v Chromči 1



zdroj: www.sreality.cz, 5.7.2018

Cena 2 500 000 Kč

Nemovitost č.4

Vybavená vila v městě Mohelnice, o dispozici 7+1, se rozkládá na pozemku 1006 m², z toho 431 m² užitné plochy. Tato cihlová stavba je ve velmi dobrém stavu a nachází se v klidné atraktivní části města. Dům je připojen na kompletní technické vybavení.

Obr. 3.5 Fotka domu v Mohelnici



zdroj: www.sreality.cz, 5.7.2018

Cena 5 500 000 Kč

Nemovitost č. 5

Rodinný, částečně vybavený, smíšený dům ve velmi dobrém stavu postavený v klidné části obce Chromeč se rozkládá na pozemku o rozloze 1599 m², z něhož zastavěná plocha je 283 m². Dům má 2 podlaží, v každém jedna bytová jednotka o dispozicích 2+1 a 3+kk. Vodním zdrojem studna a dálkový vodovod. Součástí vybavení je kotel na tuhá paliva a ústřední dálkové topení. Obec připojena na veřejnou kanalizaci. Elektrické napětí 230 V a 400 V. Dům je částečně vybavený.

Obr. 3.6 Fotka domu v Chromči 2



zdroj: www.sreality.cz, 5.7.2018

Cena 3 500 000 Kč

Nemovitost č. 6

Převážně vybavený rodinný, částečně podsklepený, cihlový dům o dvou bytech 3+kk, který je po rekonstrukci ve velmi dobrém stavu, nacházející se v obci Loučná nad Desnou, je rozsáhlý 182 m² a leží na pozemku o celkové velikosti 683 m². U domu se nachází studna, jenž zajišťuje vodu pro domácnosti. Topí se zde dřevem v krbu a pomocí topných elektrických panelů. Plyn u domu.

Obr. 3.7 Fotka domu v Loučné nad Desnou



zdroj: www.sreality.cz, 5.7.2018

Cena 2 785 000 Kč

Nemovitost č.7

Rodinný částečně podsklepený dům v dobrém stavu, s dispozicemi 9+2. RD se nachází v klidné části obce Rapotín a rozkládá se na ploše pozemku 1869 m². Užitná plocha domu je velká 454 m². Dům je částečně vybavený a připojený k dálkovému vodovodu, topení je

zabezpečováno kotlem na tuhá paliva a ústředním dálkovým topením. Odpady jsou napojeny na veřejnou kanalizaci. Elektrina o napětí 120 V a 230 V.

Obr. 3.8 Fotka domu v Rapotíně



zdroj: www.sreality.cz, 5.7.2018

Cena 3 510 000 Kč

Nemovitost č.8

Vybavený rodinný dům ve velmi dobrém stavu, s dispozicemi 10+1 v ležící klidné části Vikýřovic. Rozloha pozemku je spočítána na 1082 m² a užitná plocha na 220 m².

Nemovitost je připojena na všechny technické sítě, přičemž se dá topit i pomocí lokálního elektrického topení.

Obr. 3.9 Fotka domu ve Vikýřovicích



zdroj: www.sreality.cz, 5.7.2018

Cena 4 900 000 Kč

Nemovitost č.9

Podsklepený vybavený rodinný dům v Lošticích v dobrém stavu o dispozicích 7+1, velikosti pozemku 523 m² a užitné ploše 354 m². Technické vybavení, kotel na tuhá paliva, ústřední plynový kotel, k ohřevu vody slouží elektrický a plynový bojler, elektrina a veřejná kanalizace jsou součástí.

Obr. 3.10 Fotka domu v Lošticích



zdroj: www.sreality.cz, 5.7.2018

Cena 2 990 000 Kč

3.4.2 Základní databáze

Z uvedených srovnávacích nemovitostí v předchozí podkapitole a oceňované nemovitosti vytvoříme základní databázi nemovitostí. Data zaneseme do základní databáze.

Tabulka 3.2: Základní databáze nemovitostí

Nemovitost	Lokalita	Popis	Cena
1	Šumperk	6+1, pozemek 949 m ² , po rekonstrukci, vybavený	5 900 000 Kč
2	Hrabová	6+kk, pozemek 1230 m ² , velmi dobrý stav, částečně vybavený	5 720 000 Kč
3	Chroměč	6+1, pozemek 614 m ² , velmi dobrý stav, vybavený	2 500 000 Kč
4	Mohelnice	7+1, pozemek 1006 m ² , velmi dobrý stav, vybavený	5 500 000 Kč
5	Chroměč	5+1+kk, pozemek 1599 m ² , velmi dobrý stav, částečně vybavený	3 500 000 Kč
6	Loučná	6+2kk, pozemek 683 m ² , velmi dobrý stav, převážně vybavený	2 785 000 Kč
7	Rapotín	9+2, pozemek 1869 m ² , dobrý stav, částečně vybavený	3 510 000 Kč

8	Vikýřovice	10+1, pozemek 1082 m ² , velmi dobrý stav, vybavený	4 900 000 Kč
9	Loštice	7+1, pozemek 523 m ² , dobrý stav, vybavený	2 990 000 Kč
Oceňovaná	Zábřeh	10+2, pozemek 894 m ² , velmi dobrý, vybavený	? Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2018

3.4.3 Zjištění porovnávací hodnoty podle koeficientu odlišnosti

Tabulka 3.3: Výpočet porovnávací hodnoty podle vzorce 3.5

Nem.	Nab. cena v Kč	Zdroj	KK	Cena po korekci v Kč	K _L	K _D	K _P	K _S	K _V	I	Cena v Kč
1	5 900 000	Inzerce	0,85	5 015 000	1,05	0,65	1,0	1,1	1,0	0,751	3 766 265
2	5 720 000	Inzerce	0,85	4 862 000	0,85	0,6	1,15	1,0	0,9	0,528	2 567 136
3	2 500 000	Inzerce	0,85	2 125 000	0,85	0,65	0,9	1,0	1,0	0,497	1 056 125
4	5 500 000	Inzerce	0,85	4 675 000	1,0	0,7	1,05	1,0	1,0	0,735	3 436 125
5	3 500 000	Inzerce	0,85	2 975 000	0,85	0,7	1,35	1,0	0,9	0,723	2 150 925
6	2 785 000	Inzerce	0,85	2 367 250	0,8	0,7	0,9	1,0	0,95	0,479	1 133 913
7	3 510 000	Inzerce	0,85	2 983 500	0,92	0,95	1,45	0,9	0,9	1,027	3 064 055
8	4 900 000	Inzerce	0,85	4 165 000	0,95	0,85	1,05	1,0	1,0	0,848	3 531 920
9	2 990 000	Inzerce	0,85	2 541 500	0,92	0,7	0,85	0,9	1,0	0,493	1 252 960
Průměr											2 439 936

Zdroj: vlastní zpracování, 2018

Vysvětlivky:

K_K – korekční koeficient

I – index odlišnosti

$$I = K_L \times K_D \times K_P \times K_S \times K_V \quad (3.5)$$

K_L – koeficient lokality

K_D – koeficient dispozice

K_P – koeficient pozemku

K_S – koeficient stavu

K_V – koeficient vybavenosti

K_L byly určeny následovně:

Zábřeh - 1,0
Šumperk - 1,05
Hrabová - 0,85
Chromeč - 0,85
Mohelnice - 1,0
Loučná - 0,8
Rapotín - 0,92
Vikýřovice - 0,95
Loštice - 0,92

K_D byly určeny následovně:

10+2 - 1,0
Kuchyně - +/- 0.15
Kuchyňský kout - +/- 0,1
Místnost - +/- 0,05

K_P byly určeny následovně

894 m² – 1,0
Za každých +/-100 m² – +/- 0,05

K_S byly určeny následovně

Velmi dobrý stav – 1,0
Po rekonstrukci – 1,1
Dobrý stav – 0,9

K_V byly určeny následovně

Vybavený – 1,0
Převážně vybavený – 0,95
Částečně vybavený – 0,9

Zjištěná porovnávací metoda nemovitosti před odečtením hodnoty věcného břemena: 2 439 936

Kč. Po odečtení věcného břemena 93 300 Kč potom vyjde výsledná **porovnávací hodnota** ve výši **2 346 636 Kč**.

3.5 Tržní ocenění výnosovou metodou

V této podkapitole bude tržní cena oceňovaného domu odhadnuta pomocí výnosové metody, konkrétně věčné renty. K výpočtu bude použito 4 nemovitostí z webu www.sreality.cz ke zjištění tržní hodnoty.

3.5.1 Srovnávací nemovitosti

Do vyhledávání jsem si zadal prodeje rodinných domů v České republice, o více jak 5 pokojích, v dobrém stavu, velmi dobrém stavu nebo po rekonstrukci.

Nemovitost č.1

Rodinný dům na předměstí Hradce Králové s dispozicí 6+1, vybavený, kompletní technické sítě. Užitná plocha 268 m², pozemek 386 m².

Obr. 3.11 Fotka domu v Hradci Králové



Zdroj: www.sreality.cz , 10.7.2018

Cena 35 000 Kč/měsíc

Nemovitost č.2

Rodinný dům v Ostravě – Michálkovicích o dispozicích 7+kk o velikosti 206 m² a pozemku 4000 m². Dům je vybavený, kompletní technické sítě.

Obr. 3.12 Fotka domu v Ostravě - Michálkovicích



Zdroj: www.sreality.cz, 10.7.2018

Cena 30 000 Kč/měsíc

Nemovitost č.3

Vybavený Rodinný dům v Českých Budějovicích o dispozicích 7+1 a velikosti 220 m² na pozemku 600 m². Kompletní technické vybavení.

Obr. 3.13 Fotka domu v Českých Budějovicích



Zdroj: www.sreality.cz, 10.7.2018

Cena 16 000 Kč/měsíc

Nemovitost č.4

Rodinný dům, vybavený, v Zábřehu na Moravě o dispozicích 7+kk o velikosti 175 m² a pozemku 775 m². Kompletní technické vybavení.

Obr. 3.14 Fotka domu v Zábřehu na Moravě



Zdroj: www.sreality.cz, 10.7.2018

Cena 25 000 Kč/měsíc

3.5.2 Zjištění ročního nájemného

Tabulka 3.4: Výpočet ceny nájemného za m² rodinného domu

Nem. č.	Cena nájemného (Kč)	Korekční koeficient	Cena po korekci (Kč)	Koeficient lokality	Upravená cena (Kč)	Výměra nem. (m ²)	Cena nájemného (Kč/m ²)
1	30 000	0,85	25 500	1,2	30 600	206	149
2	35 000	0,85	29 750	1,2	35 750	268	133
3	16 000	0,85	13 600	1,2	16 320	220	74
4	25 000	0,85	21 250	1,0	21 250	175	121
Průměrná cena nájemného za m ²							119

Zdroj: vlastní zpracování, 2018

Z tabulky 3.4 byla zjištěna průměrná cena za m² z podobných nemovitostí, které jsou určeny k pronájmu. Výsledná cena činí za m² 119 Kč. Roční nájemné bude vypočteno následovně: průměrná cena nájemného za m² x výměra rodinného domu x 12 měsíců. Při výměře rodinného domu 163 m², poté bude výše ročního nájemného rovna 232 764 Kč.

3.5.3 Výpočet výnosové hodnoty metodou věčné renty

Tabulka 3.5: Výpočet výnosové hodnoty

Roční výnosy	
Nájemné	232 764 Kč
Prodlevy (- 10 %)	-23 276 Kč
Roční výnosy celkem	209 488 Kč
Roční náklady	
Daň z nemovitých věcí	1 134 Kč
Pojistné nemovitých věcí	2 409 Kč
Opravy a údržba	19 500 Kč
Správa	5 200 Kč
Roční náklady celkem	28 243 Kč
Čistý roční výnos	181 255 Kč
Míra kapitalizace	5 %
Výnosová hodnota před odečtením věcného břemene	3 625 100 Kč
Věcné břemeno	93 300 Kč
Výnosová hodnota	3 531 800 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2018

4 Interpretace výsledků a zhodnocení

V této kapitole se budeme zabývat porovnáním metod, které byly využity při oceňování nemovitosti s pozemkem a její zhodnocení. Bude doporučena nejlepší metoda pro oceňování, vypočtena směrná daňová hodnota a porovnáme způsoby platby daně z nabytí nemovitých věcí.

4.1 Zhodnocení administrativního způsobu

Administrativní metoda se vyznačuje striktními pravidly podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Znalec se těmito právními předpisy musí závazně řídit. Při tomto způsobu se dílčí části souboru nemovitosti oceňují každá zvlášť. Při této konkrétní nemovitosti bude odděleně zjištěna cena rodinného domu, pozemků a zastavěné plochy, smíšených ovocných dřevin a smíšených porostů zjednodušeným způsobem, a také bude v tímto způsobem vypočteno věcné břemeno.

Ocenění rodinného domu bylo provedeno podle § 34 a § 35 vyhlášky, a to porovnávacím způsobem. Nejdříve byl vypočítán obestavěný prostor a díky tomu jsme zjistili, že je nutno dle § 35 oceňovat rodinný dům porovnávacím způsobem o obestavěném prostoru do 1 100 m³. Vypočítaný obestavěný prostor činí 795,24 m³. Poté bylo nutno vypočítat indexy podle § 4 oceňovací vyhlášky. Index trhu, index polohy, index konstrukce a vybavení rodinného domu. Vzhledem k velikosti indexu konstrukce a vybavení se zvýšila základní cena upravená z hodnoty základní ceny v této oblasti na 2 206,49 Kč. Cena rodinného domu porovnávacím způsobem vyšla 1 772 000 Kč.

Ocenění pozemků – zastavěná plocha a pozemky ve funkčním celku byly vypočítány podle § 3, § 4 a § 5. Základní cena stavebního pozemku podle § 3 pro okres Šumperk činí 1316 Kč/m². Základní cena byla vypočítána podle vzorce 3.3 na částku 1063 Kč/m². Základní cena upravená poté byla zjištěna pomocí § 4, kde jsme vybrali koeficienty pro index trhu s nemovitými věcmi, index polohy pozemku a index omezujících vlivů pozemku. Výsledná cena za metr čtverečný byla 1073,63 Kč. Cena pozemku při výměře 894 m² vyšla na 959 825,22 Kč.

Ocenění smíšených ovocných dřevin a smíšených porostů zjednodušeným způsobem bylo zjištěno podle § 47, kdy ovocné stromy ve stáří 4 až 40 roků pokrývají 157 m² a okrasné stromy kryjí plochu 10 m². Výsledná cena pro ocenění 167 m² smíšených ovocných dřevin a porostů po vynásobení základní cenou upravenou a koeficientem 0,065 podle paragrafu 47 oceňovací vyhlášky je 11 654, 25 Kč.

Ocenění věcných břemen podle § 16 b, věcné břemeno pro účely zřízení, provozu, údržby, oprav zařízení distribuční soustavy-pojistkové skříně. Bylo oceněno částkou 10 000 Kč podle § 16 b. Věcné břemeno užívání bylo vyčísleno na částku 83 300 Kč podle stejného paragrafu. Celková cena věcných břemen je 93 300 Kč.

Cena zjištěná **administrativním způsobem** po sečtení administrativních cen rodinného domu, pozemku, porostů ovocných a okrasných a po odečtení hodnoty věcného břemene byla vyčíslena na částku **2 650 415 Kč**.

Tabulka: 4.1 Administrativní ocenění RD s příslušenstvím

Objekt ocenění	Cena (Kč)
Rodinný dům	1 772 235,90
Pozemek s RD	959 825,22
Porosty ovocné a okrasné	11 654,25
Věcná břemena	-93 300,00
Celkem (zaokrouhleno)	2 650 415,00

Zdroj: vlastní zpracování, 2018

4.2 Zhodnocení tržního způsobu porovnávacího

Při výpočtu tržním způsobem byly použity dvě metody. První jsme odhadli cenu rodinného domu s příslušenstvím porovnáním a poté výnosovou metodou.

K ocenění komparací bylo vybráno 9, podle autora, podobných nemovitostí z lokality ve stejném okrese jako oceňovaná nemovitost. Jelikož se jedná o tvůrčí proces, tak je zde prostor pro nepřesné ocenění. Důležitou roli při porovnávací metodě pomocí koeficientů odlišnosti hrají velkou roli zkušenosti, jež jsou nezbytné pro jejich správné zvolení. Jako znaky odlišnosti byla zvolena lokalita, dispozice rodinného domu, velikost pozemku, stav domu a jeho vybavení. Dále byla vytvořena databáze 9 nemovitostí srovnávacích a oceňované nemovitosti, kde byl napsán stručný popis z hlediska znaků odlišnosti a ceny.

Poté zvoleny zmíněné koeficienty odlišnosti. Oceňovaná nemovitost měla vždy koeficient 1, změna v parametru k lepšímu měla za následek zvýšení koeficientu od čísla 1 a naopak. Koeficienty byly zapsány do tabulky, jejich vynásobením jsme zjistili index odlišnosti, kterou jsme vynásobili cenou upravenou korekční koeficientem z důvodu nevypovídající hodnoty v inzerci. Hodnoty indexů odlišnosti se pohybovaly v 8 případech pod hranicí 1 a v jednom případě lehce nad touto hranicí. Hodnoty pod hranicí čísla 1, ve třech případech pod

hranicí 0,5, ukazují, že nemovitosti srovnávací jsou podle autora v horším celkovém stavu z hledisek odlišnosti.

Průměr vypočítaných cen, 2 439 936 Kč, určuje porovnávací hodnotu nemovitosti s příslušenstvím. Nejmenší cenou při komparaci byla nemovitost č. 3 za 1 056 125 Kč a nejvyšší nemovitost č. 1 za 3 766 265 Kč. Velké rozdíly v ceně extrémů minima a maxima vypovídají o výrazné odlišnosti komparačních objektů.

Po odčtení věcného břemene 93 300 Kč je výsledná **porovnávací hodnota** rodinného domu s příslušenstvím **2 346 636 Kč**.

4.3 Zhodnocení výnosové tržní metody

K výpočtu výnosovým způsobem byla použita metoda věčné renty. Pro odhadnutí ceny jsme vybrali v inzerci čtyři podobné nemovitosti určené k pronájmu v celé České republice, z důvodu nízkého počtu inzerátů podobných rodinných domů.

Opět bylo nutné pro zjištění průměrného ročního nájemného, stejně jako u porovnávání, vynásobit cenu měsíčního nájemného korekčním koeficientem. Poté byl dílčí výsledek upraven koeficientem lokality, ten se pohyboval od hodnoty 1,0 do 1,2. Cena upravená těmito součiniteli byla vydělena výměrou domu, výsledek udává cenu nájemného pro konkrétní stavby.

Průměrná hodnota nájemného zjištěná z čtyř nemovitostí vynásobená výměrou oceňovaného rodinného domu a počtem 12 měsíců zobrazuje výši ročního nájemného, činící 232 764 Kč.

Od výše ročního nájemného je vhodné odpočítat 10 procent z důvodu prodlevy mezi vydáním inzerátu a nalezením nájemce. Poté jsou celkové roční výnosy 209 488 Kč.

Další položkou je zjištění ročních nákladů z korespondence majitelky. Částka daně z nemovitých věcí je rovna 1 134 Kč. Za pojištění je účtováno 2 409 Kč, za opravy a údržbu 19 500 Kč a za správu 5 200 Kč. Roční náklady celkem jsou ve výši 28 243 Kč.

Čistý roční výnos, vypočítaný celkové roční výnosy minus celkové roční náklady, dává částku 181 255 Kč.

Následujícím krokem bylo spočítání výnosové hodnoty. Nejprve se čistý roční výnos vydělil číslem 0,05, které udává míru kapitalizace zvolenou autorem ve výši 5 procent. Vyjde částka 3 625 100 Kč a po odečtení věcných břemen bude výsledná tržní **výnosová hodnota** rodinného domu s příslušenstvím **3 531 800 Kč**.

4.4 Srovnání použitých metod

Celkem byly pro ocenění rodinného domu s příslušenstvím použity 3 metody, administrativní, tržní porovnávací a tržní výnosová. Výsledné vypočítané hodnoty jsou zobrazeny v následující tabulce. Zanesen je v tabulce i průměr tržních způsobů a celkový průměr všech použitých metod.

Tabulka 4.2: Srovnání použitých metod

Metoda ocenění	Cena RD s příslušenstvím	Průměr
Administrativní	2 650 415 Kč	2 650 415 Kč
Tržní- porovnávací	2 346 636 Kč	2 939 218 Kč
Tržní- výnosová	3 531 800 Kč	
Celkem		2 842 950 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2018

Tabulka 4.2 vykazuje vysoké výkyvy v cenách zjištěných pomocí různých metod. Nejnižší částku jsme dosáhli vypočítáním ceny tržním porovnávacím způsobem, 2 346 636 Kč. Nejdražší by byla potom nemovitost vypočítána tržní výnosovou metodou, odhadnutá na 3 531 800 Kč. Rozdíl mezi tržními metodami je 1 185 164 Kč, což je opravdu velký. Jejich průměr je 2 939 218 Kč. Celkový průměr potom 2 842 950 Kč.

Autor je názoru, že tuto diferenci vytváří především malá četnost domů k pronájmu. V okolí oceňované nemovitosti byl nabízen k pronájmu pouze jeden dům. A tak vybrané podobné rodinné domy s příslušenstvím byly především z krajských měst, kde jsou ceny nemovitostí podstatně vyšší.

Administrativní metoda je mediánem použitých způsobů ocenění, vzhledem ke komparačnímu je hodnota vyšší o 303 779 Kč. Na druhou stranu je nižší od vypočítané ceny výnosové o 881 385 Kč. Rozdíl mezi administrativní metodou a průměrem metod, ve prospěch tržních, je ve výši 288 803 Kč.

Pro hypotézu: „Výsledná administrativní hodnota bude nižší než cena tržní,“ autor vyvozuje ze zjištěného výsledku administrativním způsobem a odhadem metod tržních závěr, že hodnota administrativní je nižší než průměr odhadnutých cen tržních. Zároveň však očekával

obě tržní ceny vyšší než administrativní. Tato domněnka byla vyvrácena, jelikož odhad tržní porovnávací hodnoty nemovitosti je nižší než cena administrativní. Důvodem může být nedostatek zkušeností v oblasti oceňování a tím špatný výběr srovnávacích objektů nebo jejich koeficientů odlišnosti.

4.5 Daň z nabytí nemovitých věcí

Výpočet daně z nemovitých věcí je možný pomocí tří různých způsobů. Cenou obvyklou, cenou zjištěnou a pomocí směrné hodnoty. Příčemž poplatník, kterým je nabyvatel vlastnického k nemovitosti, si volí ze zmíněných cest.

Cena obvyklá je sjednána při nákupu nemovitosti, pro výpočet použijeme již známý průměr tržních metod, který je 2 939 218 Kč.

Cena zjištěná administrativním způsobem dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky. Při této metodě je nutné najmout znalce za poplatek, který je ale daňově uznatelným nákladem. Zjištěná cena 2 650 415 Kč. Po odečtení výdajů za poplatek znalci v hodnotě 5 000 Kč bude základ daně 2 645 415 Kč.

Směrná hodnota bývá za normálních okolností vypočítána správcem daně. Pro účely informovanosti občanů lze tuto hodnotu přibližně zjistit pomocí formulářů na webu Finanční správy, <http://smernahodnota.financnisprava.cz/2018/dum/>. Správce daně určuje finální výši vyměření daně z nabytí nemovitosti, na základě zákonného opatření Senátu č 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí a zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád ve znění pozdějších předpisů. Směrná hodnota podle na zmíněných webových stránkách činí 1 938 908 Kč

Sazba daně z nabytí nemovitých věcí činí pro rok 2018 čtyři procenta. Jeho základem je nabývací hodnota snížená o daňově uznatelný výdaj.

Základem daně z nabytí nemovitých věcí je nabývací hodnota snížená o uznatelný výdaj. Nabývací hodnotou je sjednaná cena, srovnávací daňová hodnota, zjištěná cena, nebo zvláštní cena. Nabývací hodnota se stanoví ke dni, kdy nastala skutečnost, která je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí. Uznatelným výdajem je odměna a náklady prokazatelně zaplacené poplatníkem znalci za znalecký posudek určující zjištěnou cenu, je-li tento posudek vyžadovanou přílohou daňového přiznání. <https://www.finance.cz/dane-a-mzda/majetkove-dane/dan-z-prevodu-nemovitosti/>

Výpočet srovnávací hodnoty daňové hodnoty se provádí u ceny zjištěné znalcem a u směrné hodnoty. Tato částka je určena ve výši 75 procent základu daně z ceny zjištěné a směrné hodnoty. Poplatník má právo rozhodnout se, z které hodnoty bude place daň z nabytí

nemovitých věcí.

Tabulka 4.3: Výpočet daně z nabytí nemovitých věcí

	Základ daně	Uznatelný výdaj	Základ daně po odečtení výdajů	Srovnávací daňová hodnota	Daň z nabytí nemovitých věcí
Cena obvyklá	2 939 218 Kč	X	2 939 218 Kč	2 939 218 Kč	117 569 Kč
Cena zjištěná	2 650 415 Kč	5000 Kč	2 645 415 Kč	1 984 061 Kč	79 362 Kč
Směrná hodnota	1 938 908 Kč	X	1 938 908 Kč	1 454 181 Kč	58 167 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2018

Daň z nabytí nemovitých věcí byla vypočítána třemi různými způsoby. Výsledné hodnoty se výrazně liší nejvyšší hodnotou je daň zjištěná z tržní ceny obvyklé. Tato částka činila 117 569 Kč, což je o 38 207 Kč více než daň pomocí ceny zjištěné a dokonce o 59 402 Kč vyšší než daň ze směrné hodnoty.

Nejnižší daň by poté byla zaplacená ze směrné hodnoty ve výši 58 167 Kč, což je oproti dani zjištěné ze znaleckého posudku, která činí 79 362 Kč, o 21 195 Kč méně.

Nejvýhodnější způsobem pro platbu daně z nabytí nemovitých věcí je v tomto případě směrná hodnota. Zaplacená částka by byla 58 167 Kč.

5 Závěr

Bakalářská práce byla napsána na téma Oceňování nemovitých věcí. Hlavním cílem práce bylo ocenění nemovitosti s příslušenstvím, srovnání použitých metod administrativní a tržních. Poté volba nejlepší varianty při platbě daně z nabytí nemovitosti. V úvodu jsme byli také seznámeni s důležitými právními předpisy v této oblasti.

V první kapitole se zabýváme teoretickou stránkou oceňování majetku. Konkrétně jsou zde zmíněny důležité základní pojmy. Popsány způsoby oceňování tržní a administrativní. Dále jsou v této části vysvětleny metody oceňování nákladová, tržní a výnosová. Dále v práci byly uvedeny osoby, které se zabývají oceněním majetku. Na straně administrativní jí je znalec, který postupuje striktně podle zákona č. 151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášky. Odhadce je potom osoba, oceňující tržní hodnoty majetku. Na konci teoretické části byla popsána spojitost mezi oceňováním a veřejnou správou.

V druhé kapitole byl oceněn rodinný dům s příslušenstvím třemi různými způsoby. Nejprve byl sepsán popis města Zábřeha, ve kterém leží oceňovaná nemovitost. Z hlediska polohy, správní působnosti, vybavenosti města a dalších aspektů. Poté byl napsán popis nemovitosti samotné, velikost domu a pozemků, vybavení, připojení k technickým sítím a použité materiály k výstavbě. Administrativní metoda byla vypočítána jako první, cena zjištěná tímto způsobem je 2 650 415 Kč. K této částce jsme se dostali pomocí znaleckého posudku podle zákona č. 151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. Následovalo spočítání tržní hodnoty porovnávacím způsobem. Tady se mohla projevit autorova kreativita, jelikož zde nejsou stanoveny přesné postupy. Cena takto odhadnutá je 2 346 636 Kč. Výnosovou metodou potom 3 531 800 Kč.

V poslední kapitoly jsou interpretovány a zhodnoceny výsledky. Nejdříve bylo ukázáno, jak jsme došli k výsledkům tří použitých metod a poté je porovnali mezi sebou administrativní cena byla mediánem výsledných cen, ale v komparaci s průměrem tržních metod byla na nižší úrovni. Tudíž se dá hypotéza: „Výsledná administrativní hodnota bude nižší než cena tržní.“ Považovat za správnou.

Dalším cílem práce bylo vypočítat daň z nabytí nemovitých věcí. Opět ze tří pohledů. Základ daně bylo možné zjistit pomocí průměru tržních hodnot, pomocí ceny zjištěné ze znaleckého posudku, je možné ale odečíst výdaj na zpracování posudku znalcem a třetí možností je výpočet základu daně ze směrné hodnoty. Nejvýhodnější způsobem pro platbu daně byla možnost směrné hodnoty, částka této daně činila 58 167 Kč. Tato částka je o desítky tisíc

nižší než při výpočtu dalšími způsoby.

Seznam použité literatury

Odborná literatura

- [1] DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 4. vydání, Praha: Oeconomica, 2011, 138 stran, ISBN 978-80-245-1818-3
- [2] KLIKA, Pavel. *Teorie oceňování nemovitostí*. 2. vydání, Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014, 63 stran, ISBN 978-80-214-5043-1
- [3] ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. 1. vydání, Praha: Nakladatelství LEGES, s.r.o. 2013, 176 stran, ISBN 978-80-87212-77-9
- [4] BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: Oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované a doplněné vydání, Praha: Právnícké a ekonomické nakladatelství LINDE, a.s. 2007, 740 stran, ISBN 978-80-7201-679-2
- [5] MACKMIN, David, Gary Sams a Eric Shapiro. *Modern Methods of Valuation*. 11. vydání, Abingdon: Routledge, 516 stran, ISBN 978-0-415-53801-5
- [6] BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 4. přepracované a doplněné vydání, Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2008, 736 stran, ISBN 978-80-7204-578-5
- [7] BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. 1. vydání, Brno: Akademické vydavatelství CERM, 2016, s.r.o. 790 stran, ISBN 978-80-7204-930-1

Elektronické zdroje

- [8] FINANCE.cz. *Daň z nabytí nemovitých věcí*. [online]. 2016 Dostupné z: <https://www.finance.cz/dane-a-mzda/majetkove-dane/dan-z-prevodu-nemovitosti/>

[9] SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*. [online]. 2005 [cit. 2018-07-05]
Dostupné z: <https://www.trzniceny.cz/att/OCMA.pdf>

[10] SMERNAHODNOTA.FINANCNISPRAVA.cz *Určení směrné hodnoty pro
rodinný dům, rekreační chalupu a rekreační domek*. [online]. 2016 Dostupné z:
<http://smernahodnota.financnisprava.cz/2018/dum/>

[11] SREALITY.cz [online]. [cit. 2018-07-08]. Dostupné z:
Prodej: [https://www.sreality.cz/hledani/prodej/domy/rodinne-
domy/sumperk?navic=patrovy&velikost=5-a-vice&stav=po-rekonstrukci,dobry-
stav,velmi-dobry-stav](https://www.sreality.cz/hledani/prodej/domy/rodinne-domy/sumperk?navic=patrovy&velikost=5-a-vice&stav=po-rekonstrukci,dobry-stav,velmi-dobry-stav)
Pronájem: [https://www.sreality.cz/hledani/pronajem/domy/rodinne-domy/ustecky-
kraj,karlovarsky-kraj,plzensky-kraj,liberecky-kraj,kralovehradecky-kraj,pardubicky-
kraj,vysocina-kraj,jihocesky-kraj,moravskoslezsky-kraj,olomoucky-kraj,zlinsky-
kraj,jihomoravsky-kraj?navic=patrovy&velikost=5-a-vice&stav=po-
rekonstrukci,dobry-stav,velmi-dobry-stav](https://www.sreality.cz/hledani/pronajem/domy/rodinne-domy/ustecky-kraj,karlovarsky-kraj,plzensky-kraj,liberecky-kraj,kralovehradecky-kraj,pardubicky-kraj,vysocina-kraj,jihocesky-kraj,moravskoslezsky-kraj,olomoucky-kraj,zlinsky-kraj,jihomoravsky-kraj?navic=patrovy&velikost=5-a-vice&stav=po-rekonstrukci,dobry-stav,velmi-dobry-stav)

[12] Stavební zákon č. 183/2006 Sb., [online]. 2018 [cit. 2018-07-05]. Dostupné z:
<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>

[13] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění
pozdějších předpisů [online] Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441>

[14] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů [online].
Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>

[15] Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník [online]. 2018. Dostupné z:
<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

[16] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí [online]. 2018. Dostupné z:
<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>

[17] Zákonné opatření senátu č. 342/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, kterým se mění zákon č. 592/1992 Sb., o pojistném na všeobecné zdravotní pojištění, ve znění pozdějších předpisů [online]. 2013. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-342>

[18] Zákon č.280/2009 Sb., daňový řád [online]. 2018. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2009-280>

Seznam zkratek

C_c	– cena časová
CS	– cena stavby
č.p	– číslo popisné
$\check{C}T_t$	– čistý peněžní rok v roce
ČSN	– česká technická norma
ČV	– čistý výnos
DPH	– daň z přidané hodnoty
HSV	– hlavní stavební výroba
i	– úroková míra
I	– index odlišnosti
ITC	– indexovaná tržní cena
JKSO	– jednotná klasifikace stavebních objektů
K_d	– koeficient doby oceňování stavby
K_m	– koeficient místa
K_p	– koeficient prodejnosti
K_{pod}	– koeficient výšky podlaží
K_v	– koeficient vybavení
K_z	– koeficient zastavěné plochy
LV	– listina vlastnictví
n	– zbývající doba životnosti
NP	– náklady na pořízení
NP	– nadzemní patro
O_p	– obestavěný prostor
O_s	– obestavěný prostor spodní části
O_t	– obestavěný prostor zastřešení
O_v	– obestavěný prostor vrchní části
O_z	– objem základů
OP	– opotřebení
PC	– pořizovací cena

PH – porovnávací hodnota
PSV – přidružená stavební výroba
PVC – linoleum
R – míra kapitalizace
RC – cena realizace
RD – rodinný dům
TC – tržní cena
THU – technicko-hospodářské ukazatele
ÚRS – Ústav racionalizace ve stavebnictví
V – volty
VěH – věčná hodnota
VH – výnosová hodnota
ZC – základní cena
 ZC_n – zůstatková cena v roce n
ZCU – základní cena upravená
ŽB – železobeton

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byl seznámen s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo; - beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 13. 7. 2018

Andrzej Nidecki

jméno a příjmení studenta

Seznam příloh

Příloha č. 1: Katastrální mapa

Příloha č. 2: Výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 3: Znalecký posudek